

## 管理不全空家等の適正管理について

### 1. 概要

空家等対策の推進に関する特別措置法（以下、「特措法」）が改正され、これを踏まえ、本区においても、空家等の適正な管理及び活用の促進に向けた東京都台東区空家等の適正管理に関する条例改正を行い、早期対応と地域住環境の保全を図るものである。

### 2. 法改正の背景

全国的に空家等が増加し、倒壊・衛生・景観・防犯等の面で深刻な影響を及ぼしている。これを受け、国は「管理不全空家等」を新たに位置づけ、段階的な対応を可能とする制度改正を行った。また、所有者に対しては管理義務に加え、自治体政策への協力を努力義務とし、地域全体で空家対策を推進する枠組みが整備された。

※管理不全空家等とは、定期的な換気、通水、庭木の伐採などが行われず、そのまま放置すると周囲に対して著しい悪影響を与える特定空家等となる恐れのある空家等。



出典：国土交通省 住宅：空家対策特設サイト「空家法とは」

### 3. 改正の内容

#### (1) 所有者等の責務の追加

特措法改正を踏まえ、所有者等の責務として「区が実施する空家等の施策への協力義務」を条例に明記する。

#### (2) 管理不全空家等に対する措置の新設

管理不全空家等を新たに条例上明記し、認定・指導・勧告の対象とする。特に勧告については、固定資産税の住宅用地特例除外に関わるため、特定空家等と同様に空家等対策審議会に諮問・答申することができる。

#### (3) 空家等対策審議会の構成見直し

空家等の利活用の推進を図るため、不動産分野の有識者を追加し、専門的な意見を反映できる体制に強化する。

【変更前】計6名

学識経験者等：4名（行政法、特措法、都市計画、建築）

関係行政機関：2名（警察、消防）

【変更後】計7名

学識経験者等：5名（行政法、特措法、都市計画、建築、不動産）

関係行政機関：2名（警察、消防）

4. 今後の予定

令和7年6月 改正後の条例施行

改 正 案	現 行
<p>(所有者等の責務)</p> <p>第 3 条 (略)</p> <p><u>2 所有者等は、東京都台東区（以下「区」という。）が実施する空家等に関する施策に協力するよう努めなければならない。</u></p> <p>(区の責務)</p> <p>第 4 条 <u>区</u>は、区内に住所若しくは勤務先を有する者又は区内の学校に在学する者（以下「区民等」という。）に対し、空家等の適正な管理に関する意識の啓発を行うものとする。</p> <p>2 (略)</p> <p>(空家等対策審議会の設置)</p> <p>第 6 条 (略)</p> <p>2 (略)</p> <p><u>(1) 管理不全空家等に対する措置の実施に関する事項</u></p> <p>(2) (略)</p> <p>(3) <u>前 2 号</u>に掲げるもののほか、法及びこの条例の適正かつ円滑な運用を図るため、区長が必要と認める事項</p> <p>3 審議会は、建築、法務等に関する学識経験を有する者、区の区域を管轄する警察署又は消防署の職員その他区長が必要と認める者のうちから、区長が委嘱する <u>7 人</u>以内の委員をもって組織する。</p> <p>4～7 (略)</p> <p><u>(管理不全空家等の認定)</u></p> <p>第 7 条 <u>区長は、空家等に関し法第 9 条第 1 項の規定による調査を行い、当該空家等が法第 13 条第 1 項に規定する状態にあると認められるときは、当該空家等を管理不全空家等として認定するものとする。</u></p> <p><u>(管理不全空家等に対する措置)</u></p>	<p>(所有者等の責務)</p> <p>第 3 条 (略)</p> <p>(新設)</p> <p>(区の責務)</p> <p>第 4 条 <u>東京都台東区（以下「区」という。）</u>は、区内に住所若しくは勤務先を有する者又は区内の学校に在学する者（以下「区民等」という。）に対し、空家等の適正な管理に関する意識の啓発を行うものとする。</p> <p>2 (略)</p> <p>(空家等対策審議会の設置)</p> <p>第 6 条 (略)</p> <p>2 (略)</p> <p>(新設)</p> <p>(1) (略)</p> <p>(2) <u>前号</u>に掲げるもののほか、法及びこの条例の適正かつ円滑な運用を図るため、区長が必要と認める事項</p> <p>3 審議会は、建築、法務等に関する学識経験を有する者、区の区域を管轄する警察署又は消防署の職員その他区長が必要と認める者のうちから、区長が委嘱する <u>6 人</u>以内の委員をもって組織する。</p> <p>4～7 (略)</p> <p>(新設)</p>

<p><u>第8条 区長が行う管理不全空家等に係る指導及び勧告は、法第13条の定めるところによる。</u></p> <p><u>2 区長は、前項の規定による措置を講ずるときは、必要に応じ、審議会に意見を聴くことができる。</u></p> <p>第9条～第13条 (略)</p>	<p>(新設)</p> <p>第7条～第11条 (略)</p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------

付 則

この条例は、公布の日から施行する。